

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015**

**> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**



APPLICATION DU DROIT DES SOLS / ADS

NOVEMBRE 2014

- > mardi 4 novembre 2014
à Romans-sur-Isère**
- > mardi 18 novembre 2014
à Vinsobres**



SOMMAIRE

- **La Direction Départementale des Territoires / DDT**
- **Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine / STAP**
- **Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement / CAUE**
- **ADS : Mode d'emploi**
 1. ADS actualisée par la loi ALUR
 2. Instruction des autorisations d'urbanisme
 3. Délais d'instruction et de recours
 4. Contrôle de légalité et police de l'urbanisme

LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Elle met en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement des territoires

SES MISSIONS :

- Promouvoir le développement du département : veiller à l'équilibre des territoires urbains et ruraux
- Mettre en œuvre les politiques agricoles et développer les filières de qualité
- Prévenir les risques naturels
- Mettre en œuvre les politiques en matière d'environnement, d'aménagement, d'urbanisme, de transport, de construction et du logement

Le SERVICE AMÉNAGEMENT des TERRITOIRES et RISQUES / SATR a en charge :

- **L'aménagement**
- **La prévention des risques naturels**
- **L'accessibilité**
- **L'application du droit des sols**

**Au sein du SATR, le pôle ANIMATION des
PROCÉDURES d'URBANISME et PROJETS
d'AMÉNAGEMENT se voit confier les missions
suivantes :**

A. APPLICATION DU DROIT DES SOLS

- Assistance au pilotage et animation du réseau concerné par l'urbanisme
- Portage des réformes en urbanisme
- Organisation du traitement des taxes d'urbanisme
- Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme Etat (éoliens, photovoltaïques,...)
- Fiscalité du droit des sols
- Traitement des recours

**Au sein du SATR, le pôle ANIMATION des
PROCÉDURES d'URBANISME et PROJETS
d'AMÉNAGEMENT se voit confier les missions
suivantes :**

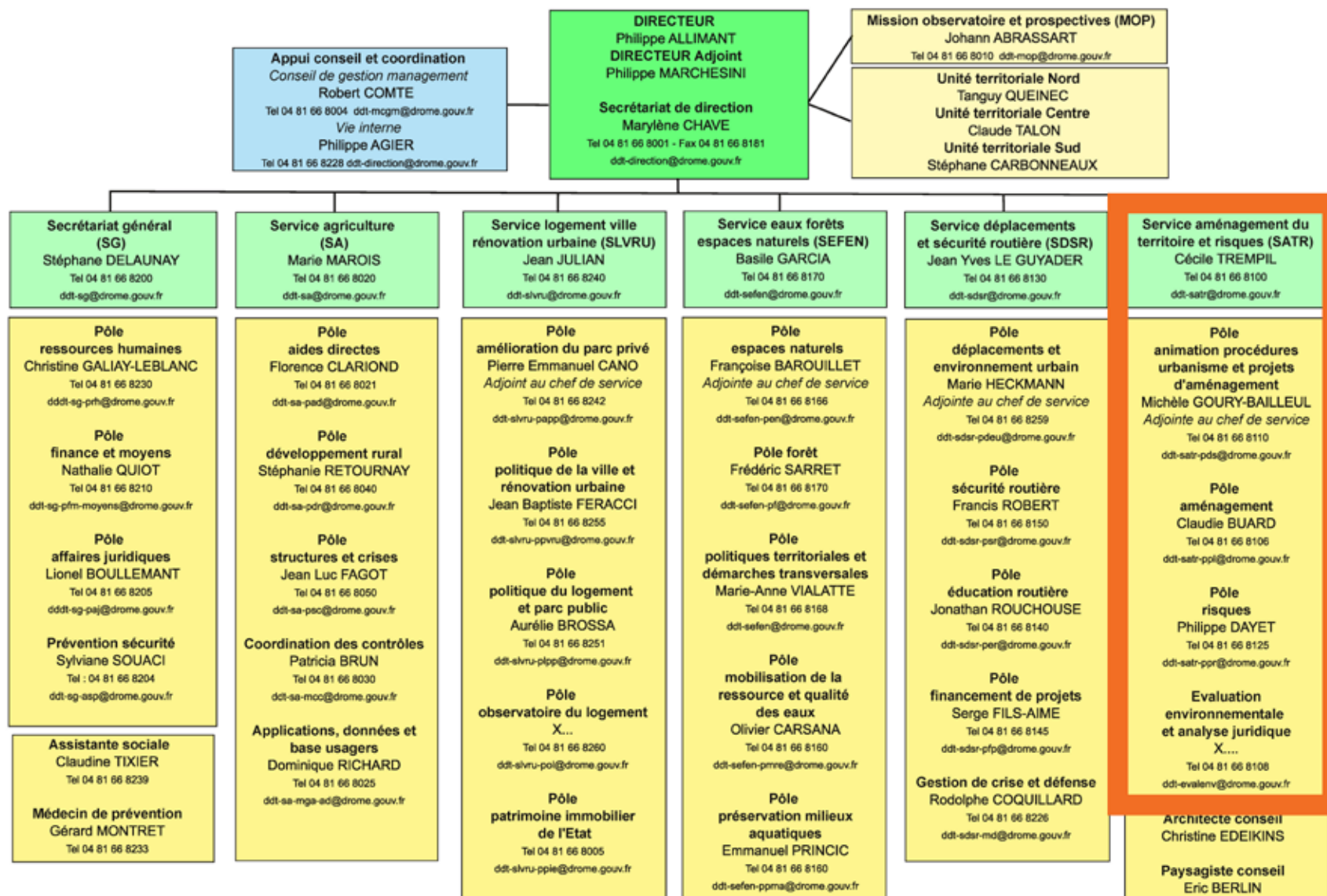
B. ACCESSIBILITÉ

- Pilotage et animation de la filière accessibilité
- Référent accessibilité bâtiment au sein du pôle

C. DOSSIERS TRANSVERSAUX

- Coordination et synthèse de l'avis de la DDT sur les dossiers transversaux
- Interface avec l'Autorité Environnementale

Organigramme de la DDT de la Drôme



SATR / DDT

Service aménagement du territoire et risques (SATR)

Cécile TREMPIL

Tel 04 81 66 8100

ddt-satr@drome.gouv.fr

Pôle

animation procédures urbanisme et projets d'aménagement

Michèle GOURY-BAILLEUL
Adjointe au chef de service

Tel 04 81 66 8110

ddt-satr-pds@drome.gouv.fr

Pôle

aménagement **Claudie BUARD**

Tel 04 81 66 8106

ddt-satr-ppl@drome.gouv.fr

Pôle

risques

Philippe DAYET

Tel 04 81 66 8125

ddt-satr-ppr@drome.gouv.fr

Evaluation environnementale et analyse juridique

X....

Tel 04 81 66 8108

ddt-evalenv@drome.gouv.fr

**APPLICATION
DU DROIT
DES SOLS**

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015
> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**

LE STAP ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les STAP œuvrent pour la promotion d'un aménagement qualitatif et durable du territoire, où paysage, urbanisme et architecture entretiennent un dialogue raisonné entre dynamique de projet et prise en compte du patrimoine.

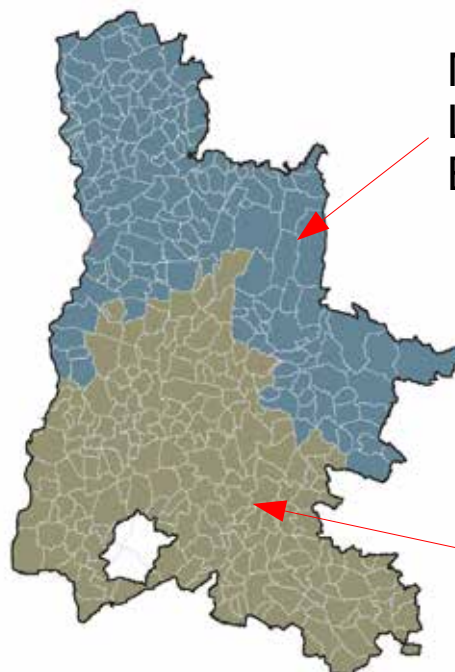


le village perché de Mirmande, source: STAP 26

PRÉSENTATION DU STAP / SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

- 2 architectes, l'architecte des bâtiments de France et son adjointe
- 2 techniciens
- 2 assistantes administratives

Une répartition des missions
par secteur géographique Nord

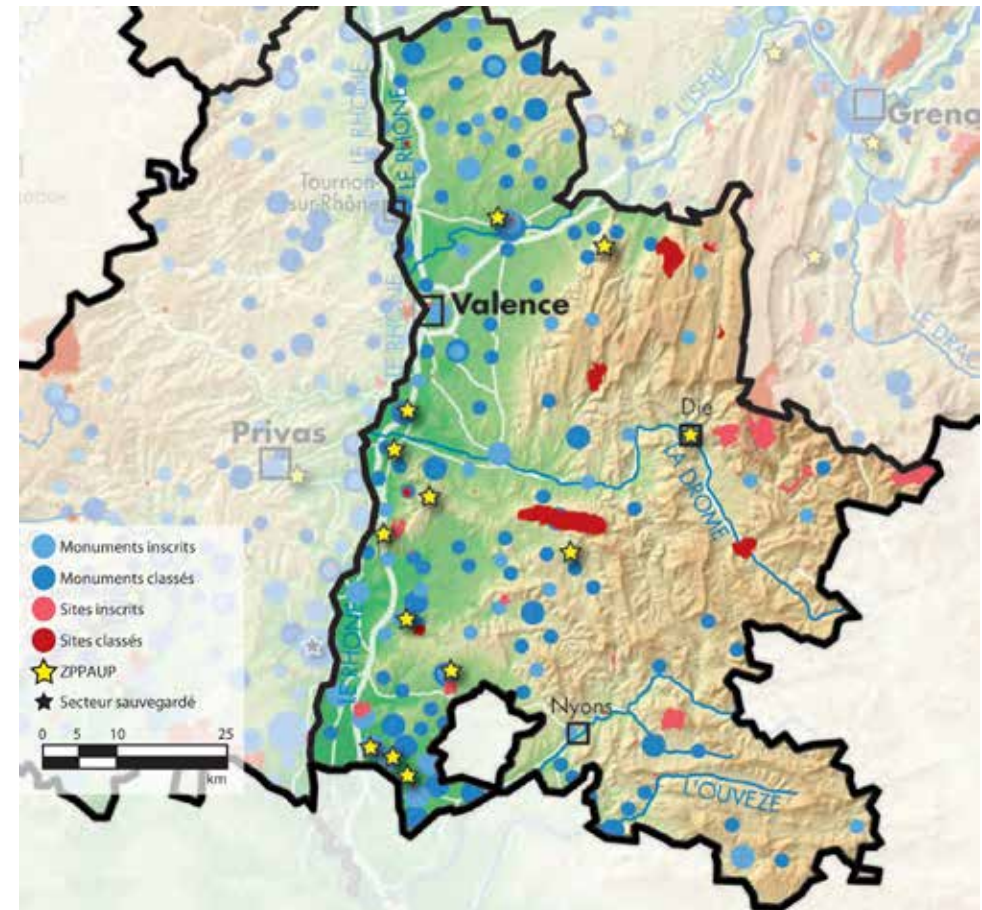


Marie DASTARAC, AUE adjointe
Laurent VANONI, TBF
Brigitte AZZOPARDI, assistante

Sophie LOUBENS, ABF chef du
Service
Quentin GUICHARD, TBF
Béatrice CRIVELLO, assistante

DES CHIFFRES

- 264 Monuments Historiques
- 53 sites dont 17 classés
- 13 ZPPAUP et AVAP
- 18 labels XX°



répartition des protections dans la Drôme, source: STAP26

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

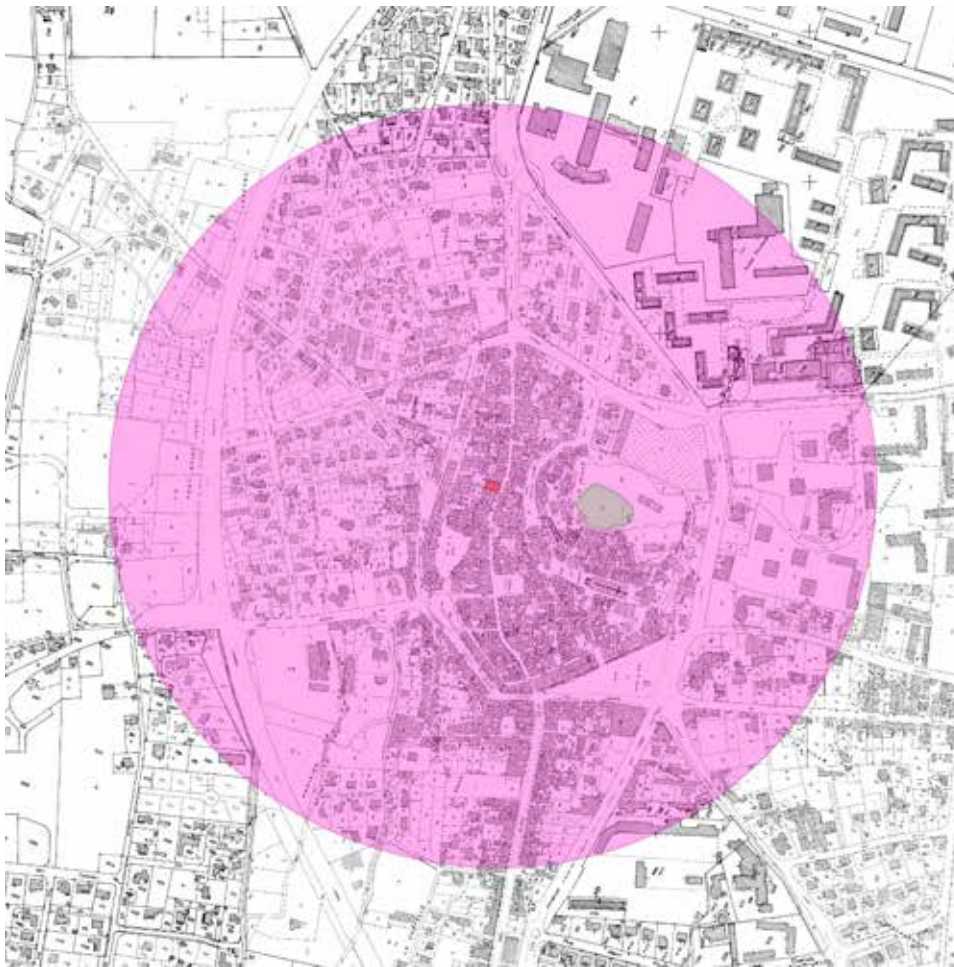
- Site inscrit :
AVIS SIMPLE pour toute demande
sauf les permis de démolir :
AVIS CONFORME de l'ABF
- Site classé :
 - autorisation préfectorale:
DP et autorisation spéciale
 - autorisation ministérielle :
PC, PA...



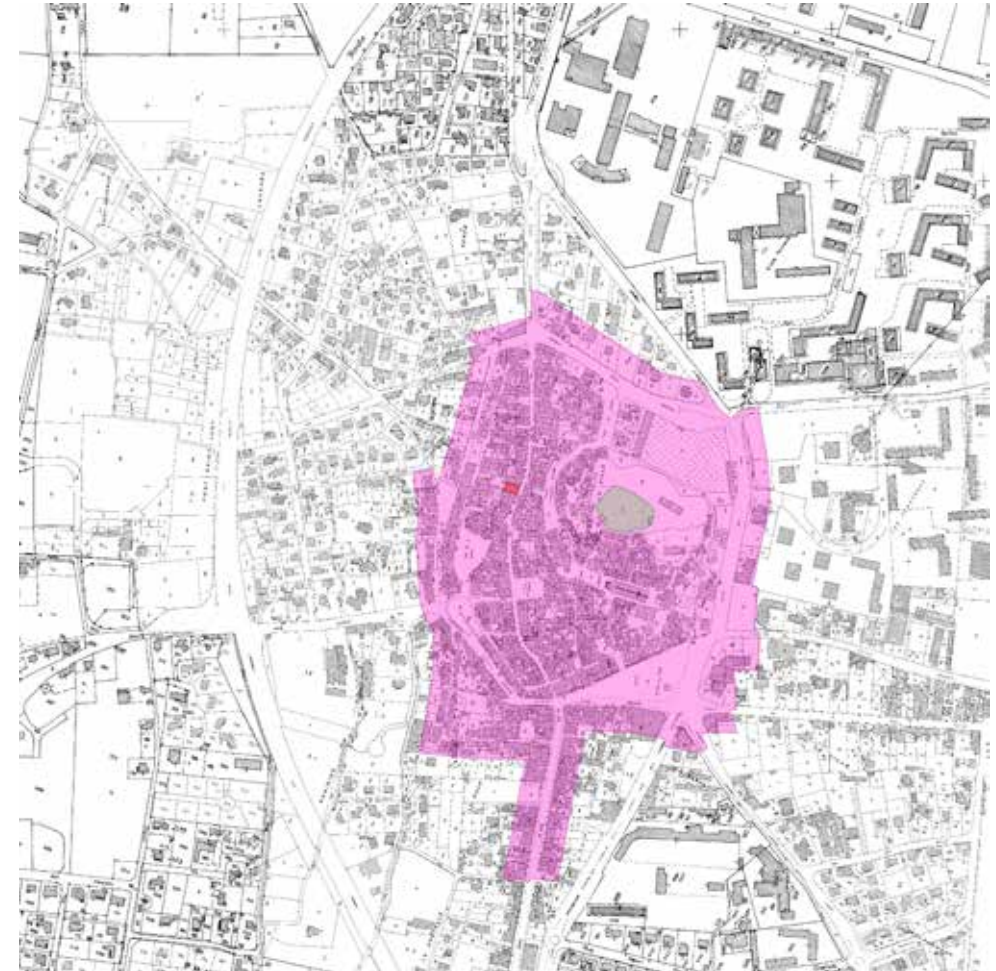
PRÉSERVATION DE L'ÉCRIN DU MONUMENT

- En covisibilité avec le Monument historique et AVAP: **ACCORD**
- Sans covisibilité avec le MH: **AVIS SIMPLE**
- L'ABF apprécie la co-visibilité avec le Monument historique
- env. 2800 avis/an sur les travaux situés dans le périmètre de protection du Monument
- Le périmètre de protection de 500 mètres peut être modifié (PPM) par l'ABF





Périmètre de protection de 500 m



Périmètre de protection modifié / PPM

Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes
Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Drôme

Dossier suivi par : TBF L. VANONI

UNITE TERRITORIALE VALENCE
DDE - 4 place Laennec
BP 1013
26015 VALENCE cedex

Objet : demande de permis de construire

A Valence, le 14/08/2014

Avis dit « simple »

numéro : pc34714v0011

demandeur :

adresse du projet : 4 AVENUE DU PRESIDENT ROOSEVELT 26600 TAIN-L
HERMITAGE

nature du projet :

déposé en mairie le : 11/04/2014

reçu au service le : 22/04/2014

servitudes liées au projet : Hors champ de visibilité de monuments historiques -
MAISON DE LA TOURELLE (1931)

Servitude

Textes de Loi

Le projet n'étant pas situé dans le champ de visibilité de l'immeuble ou des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques désignés ci-dessus, les articles L.621-30, L.621-31, L.621-32 du code du patrimoine et L.425-1 et R.425-1 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables. En conséquence, l'architecte des Bâtiments de France n'a pas à donner son accord.

Par ailleurs, en application du décret n°2010-633 du 8 juin 2010 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales des affaires culturelles, le projet appelle des recommandations ou des observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage :

Corps de l'avis
à reprendre

Recommandations
Pour la partie haute de la toiture, les tuiles seront de type "côte de nuit" de chez terréal ou H14 de chez imérys. La teinte retenue sera au plus près de l'existant. Les poinçons qui surplombent la toiture seront conservés.
Les menuiseries seront en bois à carreaux dauphinois, profils fins moulurés sur le corps principal.
Des menuiseries à deux vantaux seraient souhaitables au rez de chaussée et R.1.

ce dossier est suivi par Mme Marie DASTARAC, Architecte et Urbaniste de l'Etat pour tout renseignement, merci de la contacter par messagerie électronique: marie.dastarac@culture.gouv.fr

L'architecte des bâtiments de France

MARIE DASTARAC

Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes
Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Drôme

Dossier suivi par : TBF L. VANONI

UNITE TERRITORIALE VALENCE
DDE - 4 place Laennec
BP 1013
26015 VALENCE cedex

Objet : demande de permis de construire

A Valence, le 16/09/2014

Accord ou avis conforme

Servitude

Textes de Loi

Corps de l'avis à reprendre

numéro : pc23414d0009

adresse du projet : LE VILLAGE 26400 PIEGROS-LA-CLASTRE

nature du projet : Construction neuve individuelle

déposé en mairie le : 27/08/2014

reçu au service le : 02/09/2014

demandeur :

servitudes liées au projet : **Champ de visibilité de monuments historiques - EGLISE
DE LA CLASTRE (03-05-1988)**

Ce projet est situé dans le champ de visibilité de l'immeuble ou des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-31 du code du patrimoine, L.425-1 et R.425-1 du code de l'urbanisme sont donc applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à ce ou ces monuments historiques. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Prescriptions

La couverture sera de ton rouge vieilli ou avec un panachage sombre.

La porte de garage sera d'aspect lisse et de ton sombre.

Façade Ouest: les deux fenêtres seront identiques et occultées par des volets battants.

Les volets roulants des baies vitrées seront de ton gris soutenu.

ce dossier est suivi par Monsieur Laurent VANONI, Technicien des Bâtiments de France. pour tout renseignement, merci de le contacter par messagerie électronique:laurent.vanoni@culture.gouv.fr

La copie de cet avis est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, le maire ou l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent avis, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception en application de l'article R.423-68 du code de l'urbanisme.

MISE EN VALEUR du PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN et PAYSAGER

- ZPPAUP transformées en AVAP (Loi Grenelle II):

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

- Commission locale de l'AVAP

- Avis conforme de l'ABF

DE LA PRESERVATION



AVAP Romans-sur-Isère, source: Romans-sur-Isère

Accord ou
avis conforme

Servitude

Textes de Loi

Corps de texte à reprendre

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES DE RHÔNE-ALPES**
SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA DROME
1, place Louis le Cardonnal - BP 1203 - Cedex 26012 VALENCE
Tél : 04 75 82 37 70 Fax : 04 75 82 37 71

Demande de Déclaration préalable

à **UNITE TERRITORIALE DIE**
AVENUE DE LA CLAIRETTE
26150 DIE

Référence du dossier

DOSSIER : **dp11313d0035**

reçu le **10/06/2013**

COMMUNE : **DIE**

suivi par **LV**

NATURE DE L'OPERATION :

ADRESSE DE CONSTRUCTION :
28 RUE CAMILLE BUFFARDEL
26150 DIE

Localisation du projet

Notre référence :

ZONE CENTRALE AGGLOMEREES - **ZPPAUP ZONE 1**

Liste des servitudes liées au dossier

ZPPAUP (DIE)

En application des articles L. 642-6 du code du patrimoine et R. 425-2 du code de l'urbanisme, après examen du dossier ci-dessus référencé, le projet étant situé dans la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager ci-dessus désignée,

considérant que le projet, en l'état, ne respecte pas les dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager mais qu'il peut y être remédié sans porter atteinte à l'économie générale du projet,

l'architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable assorti d'une proposition de prescriptions :

Prescription(s) et Motivation(s) :

la sortie de cheminée sera placée à proximité du faitage et sera maçonnée d'un ton ocre terre

ce dossier est suivi par Monsieur Laurent VANONI, Technicien des Bâtiments de France. pour tout renseignement, merci de le contacter par messagerie électronique:laurent.vanoni@culture.gouv.fr

En application de l'article R. 424-4 du code de l'urbanisme, copie de cet avis est adressée au demandeur afin de l'informer qu'en conséquence de cet avis il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction.

VALENCE, le 18/06/2013
L'architecte des Bâtiments de France

PRÉSERVATION et MISE EN VALEUR des MONUMENTS HISTORIQUES

- le **STAP**, un service de la **DRAC** à l'interface avec:
 - la **CRMH**, la Conservation des monuments historiques,
 - Le **SRA**, le service régional de l'archéologie.
- Etat sanitaire réguliers sur les MH
- Expertise technique,
- Attribution de **subventions** pour les travaux.



la maison des têtes, CREST, source: STAP26

PROMOTION de la QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Mission de Conseil
- Accueil du public en amont des projets
- Accompagnement des collectivités
dans leurs projets urbains/de territoire





Unité Territoriale de la
Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rhône-Alpes
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme

Fiche conseil

Rendez-vous au STAP

Le STAP de la Drôme conseille et accompagne les particuliers dans tout projet de réhabilitation, de rénovation, de construction en espaces protégés.

Le public est accueilli sur rendez-vous au Service ou par téléphone les matinées des jours ouvrés de la semaine.

Pour un entretien fructueux, il convient de présenter les pièces constitutives d'une demande d'autorisation de travaux (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable, etc...)

Avant votre rendez-vous

> Documents et règlements

– La commune est couverte par un document d'urbanisme : Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou Carte Communale (C.C.). La zone où se trouve la parcelle sera repérée et le projet sera conforme au règlement de ce document.

– Parallèlement il peut exister une servitude au titre du code du Patrimoine et de l'Environnement : abords de Monument Historique, sites classés ou inscrits, Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) et Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP).

> Faire appel à un architecte

– Certaines communes ou Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) disposent d'architectes conseils.

– Le Conseil de l'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.) de la Drôme apporte son expertise.

– Pour tout projet supérieur à 170m² de surface de plancher (qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension), la loi de 1977 sur l'architecture oblige à faire appel à un architecte inscrit sur le tableau de l'ordre des architectes ou maître d'œuvre. Parmi eux, les architectes du patrimoine sont des professionnels spécialisés dans les interventions sur le bâti ancien et en espaces protégés.

ADRESSES INTERNET UTILES

Site de l'Ordre des Architectes : www.architectes.org
Site des Architectes du Patrimoine : www.architectes-du-patrimoine.org
Site du CAUE de la Drôme : www.caue-drome.net



B. photographie lointaine



B. photographie

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme
Cité administrative Brunet, 1 place Louis Le Carboneil - 26000 VALENCE
Tél: 04 75 82 37 70
stap.drôme@culture.gouv.fr



A. plan de situation



D1. plan de masse



D. coupes transversales

Les pièces à fournir

Tout projet impacte son environnement (proche et lointain). Un certain nombre de documents sont nécessaires pour l'apprécier. Ces pièces composent pour partie le dossier de demande d'autorisation.

> **A. Un plan de situation** permet de connaître, d'une part la localisation du projet dans la commune et d'autre part, la localisation du projet par rapport aux servitudes justifiant la consultation du STAP. Le projet sera localisé de manière visible. Les plans de situation utilisés par le S.T.A.P. sont disponibles en mairie.

> **B. Plusieurs photographies du terrain et/ou bâtiment** permettent de situer le projet/terrain dans l'environnement proche et lointain.

> **C. La notice** liste et décrit chaque intervention prévue et son protocole de mise en œuvre. Les références des matériaux utilisés (type, nature, teinte, finition, etc.) seront présentées.

> **D. Les plans dessinés sont à l'échelle**: les mesures des distances réelles et les mesures reportées sur les plans ont un rapport de proportionnalité.

D.1. Le plan de masse représente le projet dans son contexte permettant de comprendre son implantation dans la parcelle par rapport à son environnement proche.

D.2. Les élévations sont les dessins des façades du bâtiment (les élévations aux états initial et projeté sont fournies si modification du bâti).

D.3. Le plan de toiture est le plan permettant de comprendre la constitution de la toiture (sens des pentes, imbrication des toitures, ...).

D.4 Le plan des niveaux permet comprendre l'aménagement intérieur.

> **E. L'insertion paysagère du projet dans son environnement** permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux constructions et au paysage avoisinant. Il prendra la forme de montage photo, de dessin ou de représentation 3D.

> **F. Des pièces complémentaires** Si le projet a déjà fait l'objet de dépôt(s) de permis, il sera utile de fournir les différentes autorisations et avis reçus. Tout autre document permettant d'affiner la compréhension et l'appréciation du projet peut être présenté.



F. insertion paysagère

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme
Cité administrative Brunet, 1 place Louis Le Carboneil - 26000 VALENCE
Tél: 04 75 82 37 70
stap.drôme@culture.gouv.fr

**APPLICATION
DU DROIT
DES SOLS**

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015
> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**

Application du Droit des Sols et CONSEIL ARCHITECTURAL

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement / CAUE

- se place résolument au côté de la maîtrise d'ouvrage, il exclut les missions de maîtrise d'œuvre
- assume un rôle d'aide à la décision et de conseil dans le respect des objectifs du maître d'ouvrage et dans le cadre d'une approche globale et cohérente du projet
- privilégie dans toutes ses actions la concertation avec l'ensemble des partenaires concernés : administrations, collectivités, professionnels et usagers

Ses missions

- Conseil et accompagnement des collectivités locales sur leurs projets d'architecture, d'urbanisme, de paysage ou d'environnement
- Conseil architectural aux particuliers désireux de construire ou rénover afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site
- Formation des maîtres d'ouvrage publics et des professionnels
- Information et sensibilisation des publics : citoyens, scolaires, élus et professionnels



Une équipe de
18 personnes,
dont 11 chargés de
mission,
architectes,
urbanistes ou
paysagistes
de formation,
à la disposition des
maîtres d'ouvrage
publics et privés



Photo Cyril Pocachard

LE CONSEIL ARCHITECTURAL

au service des particuliers et des collectivités

"L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt"

Article 1^{er} de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977

UNE CHARTE DEPARTEMENTALE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS ET DES PAYSAGES

VOUS ÊTES ÉLU DE LA COMMUNE OU DE L'INTERCOMMUNALITÉ

**Face à la complexité de l'acte de bâtir,
il n'existe pas de solutions préconçues ou stéréotypées**

L'architecte-conseiller vous apporte un conseil pertinent
par sa formation, son expérience, sa connaissance du territoire
et des exigences constructives et réglementaires

intercommunalité

commune



CONSEIL ARCHITECTURAL

les 3 missions de l'architecte-conseiller

1

Conseil aux particuliers

- habitat
- activités
- réhabilitation
- construction
- extension
- ...

2

Conseil lotissement

- habitat
- activités
- ...

3

Conseil aux élus

- commissions
d'urbanisme
- autorisations /
droit des sols
- planification
- ...

AVEC LE CONSEIL ARCHITECTURAL, VOUS OFFREZ :

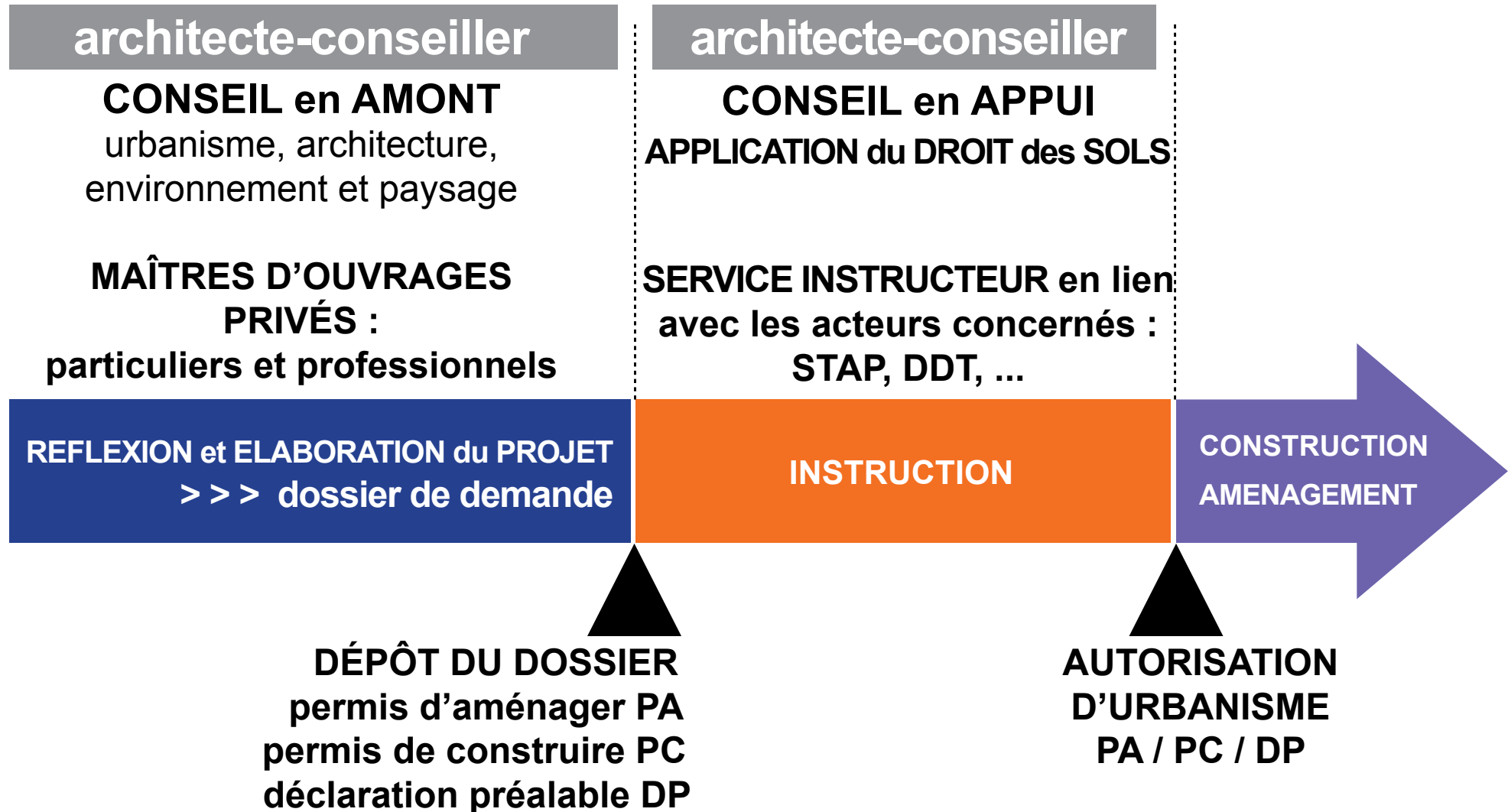
- un conseil d'un professionnel compétent, gratuit, neutre et personnalisé
- l'impulsion pour améliorer la qualité architecturale des projets
- un conseil en amont des démarches administratives pour éviter des difficultés ultérieures
- l'orientation vers les services de la DDT (Direction Départementale des Territoires), du STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine), de l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement et l'énergie) ou du CEDER (Centre pour l'Environnement et le Développement des Énergies Renouvelables)

AVEC LE CONSEIL ARCHITECTURAL, VOUS BÉNÉFICIEZ de :

- l'appui de l'architecte-conseiller pour évaluer la qualité des projets qui vous sont soumis dans le cadre de l'instruction
- son éclairage professionnel pour une aide à la décision au sein de votre commission d'urbanisme
- son regard extérieur pour accompagner le développement harmonieux de votre territoire

ARTICULATION du CONSEIL ARCHITECTURAL avec l'APPLICATION du DROIT des SOLS

dans le cadre du déroulement d'une opération de construction ou d'aménagement



ADS : mode d'emploi

1. ADS ACTUALISÉE PAR LA LOI ALUR
2. INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME
3. DÉLAIS D'INSTRUCTION ET DE RECOURS
4. CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ET POLICE DE L'URBANISME

1. L'ADS ACTUALISÉE PAR LA LOI ALUR

Loi pour l'Accès au Logement et en Urbanisme Rénové / ALUR
24 mars 2014

Plus d'infos :

www.territoires.gouv.fr/la-loi-alur

1.1. COMPÉTENCE et INSTRUCTION

1.1.1. Mise à disposition de l'État

FIN DE LA MISE À DISPOSITION DES SERVICES DE L'ÉTAT POUR L'INSTRUCTION DES ACTES D'URBANISME :

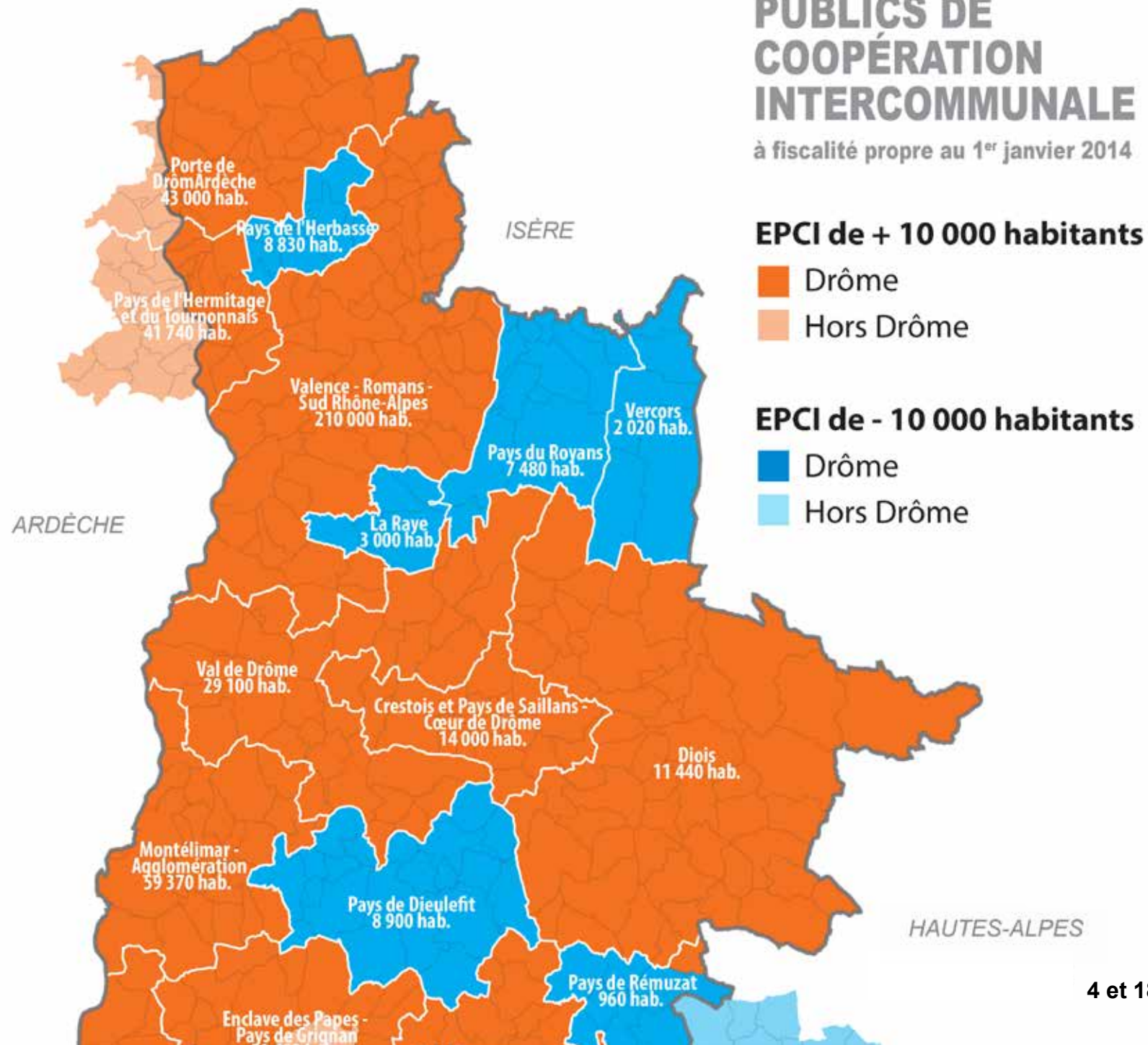
- pour les communes appartenant à des établissements publics de coopération intercommunale / EPCI de plus de 10 000 habitants
- au 1^{er} juillet 2015

POURSUITE DE L'INSTRUCTION PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT :

- obligatoirement pour les communes en Règlement National d'Urbanisme / RNU
- pour les communes appartenant à un EPCI de moins de 10 000 habitants

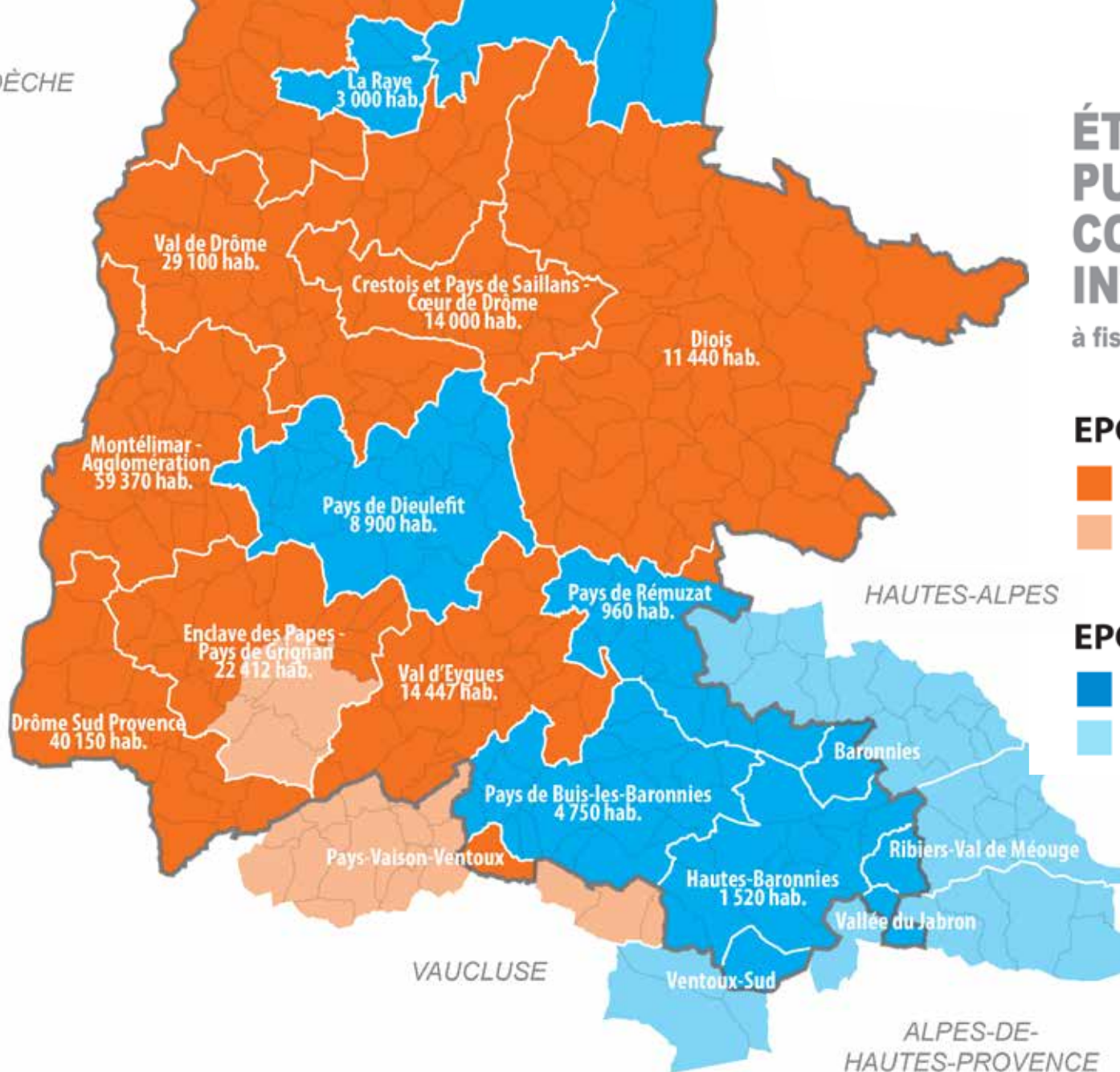
ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE

à fiscalité propre au 1^{er} janvier 2014



4 et 18 novembre 2014

ARDÈCHE



1.1. COMPÉTENCE et INSTRUCTION

1.1.2. Commune en RNU

DÉFINITION

- Le règlement national d'urbanisme comprend des règles générales sur l'aménagement et la constructibilité permettant de déterminer la faisabilité d'un projet. Certaines règles s'imposent aux projets (ex : desserte par les réseaux publics), d'autres laissent à l'autorité compétente un pouvoir d'appréciation (ex : salubrité publique ,.....)

COMPÉTENCE

- l'État est compétent
- le Maire signe les décisions au nom de l' État

INSTRUCTION

- la DDT instruit les actes

1.1. COMPÉTENCE et INSTRUCTION

1.1.3. Commune en carte communale / CC

DÉFINITION

Grâce à ce document, les communes, à faible pression foncière et en l'absence de risques ou d'enjeux notables, peuvent délimiter clairement les secteurs où les constructions sont autorisées.

COMPÉTENCE de la commune en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme

■ Pour les nouvelles cartes communales

prise de compétence obligatoire

■ Pour les cartes communales existantes

Jusqu'au 31 décembre 2016 selon le choix de la commune :

soit compétence commune

soit compétence État

Au 1er janvier 2017 :

prise de compétence obligatoire

1.1. COMPÉTENCE et INSTRUCTION

1.1.3. Commune en carte communale (CC)

INSTRUCTION si la compétence est communale

- la commune assure l'instruction
- ou elle confie l'instruction par convention à son EPCI
- ou elle confie l'instruction par convention à la DDT (si EPCI < 10 000 habitants)

INSTRUCTION si la compétence est d'Etat

- la DDT instruit les actes

1.1. COMPÉTENCE et INSTRUCTION

1.1.4. Commune en plan d'occupation des sols / POS ou en plan local d'urbanisme / PLU

DÉFINITION

- Ce document d'urbanisme établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

COMPÉTENCE de la commune en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme

- Le Maire est compétent pour signer les décisions au nom de la commune

INSTRUCTION

- La commune assure l'instruction des actes
- ou elle confie l'instruction par convention à son EPCI
- ou elle confie l'instruction par convention à la DDT (si EPCI < 10 000 habitants)

1.2. MISSIONS DÉVOLUES aux SERVICES DE L'ÉTAT

1.2.1. missions réglementaires:

- L'instruction des actes des communes comprises dans un EPCI de moins de 10 000 habitants
- L'instruction des actes des communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme et soumises au règlement national d'urbanisme (RNU)
- L'instruction jusqu'au 1er janvier 2017 des actes des communes non compétentes couvertes par une carte communale
- Les actes qui relèvent de la compétence de l'Etat
- La fiscalité de l'urbanisme
- Le contrôle de légalité
- La police de l'urbanisme

1.2. MISSIONS DÉVOLUES aux SERVICES DE L'ÉTAT

1.2.2. missions d'animation

- Animation et information du réseau local du droit des sols
- Veille juridique et jurisprudentielle

2. INSTRUCTION des AUTORISATIONS D'URBANISME

2.1. LES RÈGLES :

Les principes :

- **application du Code de l'urbanisme**
- **absence de contrôle sur les autres codes (civil, construction, ...)**

- Les autorisations d'urbanisme doivent respecter les règles d'urbanisme

A noter : les travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme (construction $\leq 5m^2$ ou piscine $\leq 10 m^2$) doivent également respecter les règles d'urbanisme

- Certaines règles sont applicables sur l'ensemble du territoire
 - RNU en l'absence de document d'urbanisme
 - loi Montagne, servitudes d'utilité publique... même en présence d'un document d'urbanisme
- D'autres règles sont applicables localement : règlement de lotissement,...

2.2. SURFACE DE PLANCHER et EMPRISE AU SOL

DÉFINITIONS

1. La surface de plancher sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre d'un projet de construction ou d'extension

Cette surface s'est substituée à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de hors œuvre nette (SHON), y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour

2. La surface taxable est égale à la surface de plancher dont on déduit les surfaces suivantes :

- stationnement des véhicules
- combles non aménageables
- locaux techniques
- etc.

3. La surface RT 2012 : pour l'application de la réglementation thermique RT2012 relative au logement, la surface à prendre en compte est la surface hors œuvre nette (SHON)

2.2. SURFACE DE PLANCHER et EMPRISE AU SOL

MÉTHODE DE CALCUL :

surface de plancher

=

**surface de chaque niveau
clos et couvert
calculée au nu intérieur des façades**

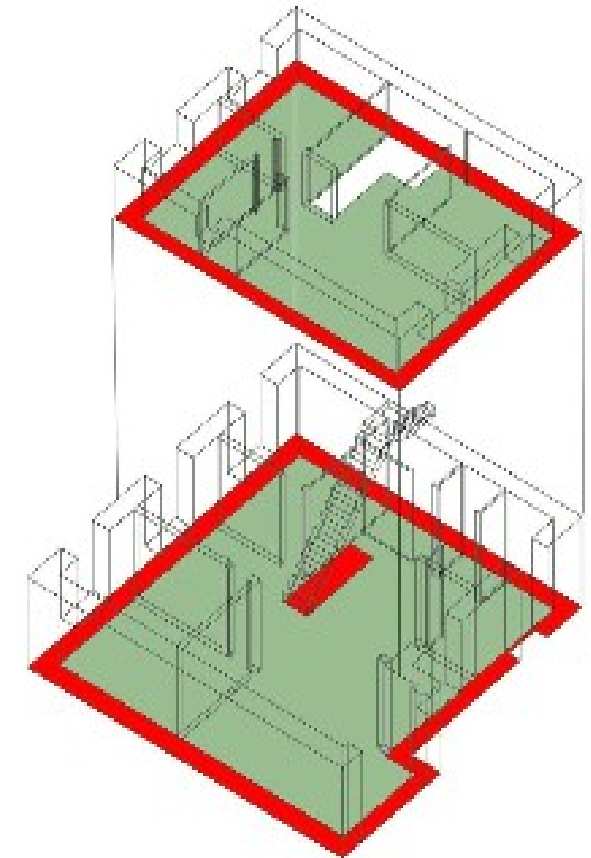
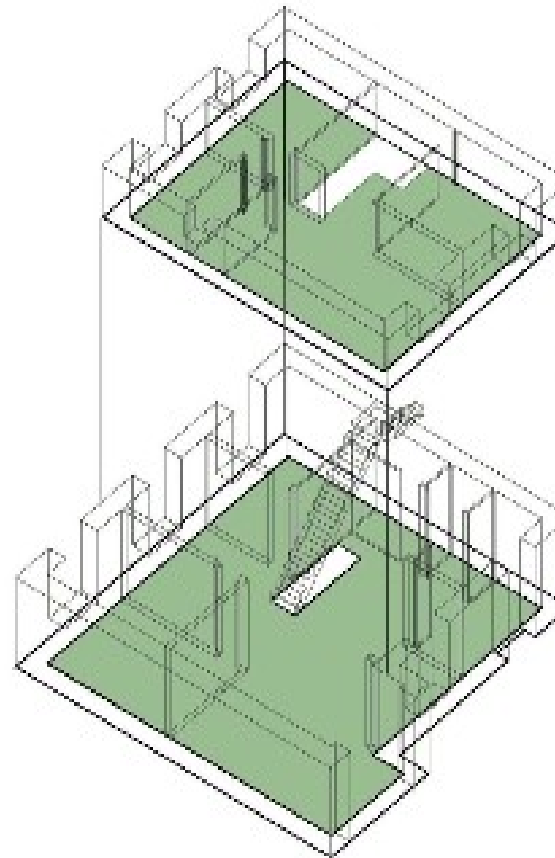
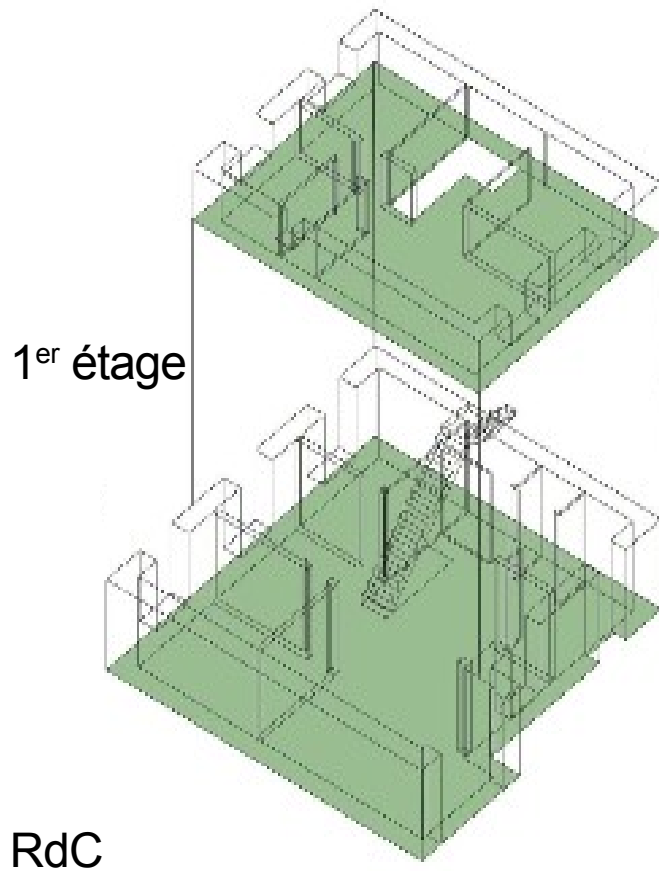
Déductions spécifiques :

- L'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et trémies des escaliers et ascenseurs
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables

2.2. SURFACE DE PLANCHER et EMPRISE AU SOL

1. SHON

2. SURF. DE PLANCHER



$$1. \text{ SHON} = 90 + 70 = 160 \times 0,95 = \mathbf{152 \text{ m}^2}$$

$$2. \text{ SURF. de PLANCHER} = 74 + 64 = \mathbf{138 \text{ m}^2}$$

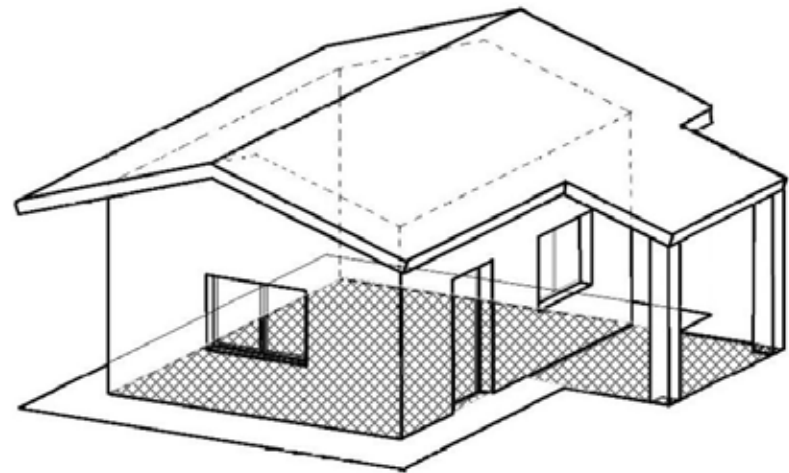
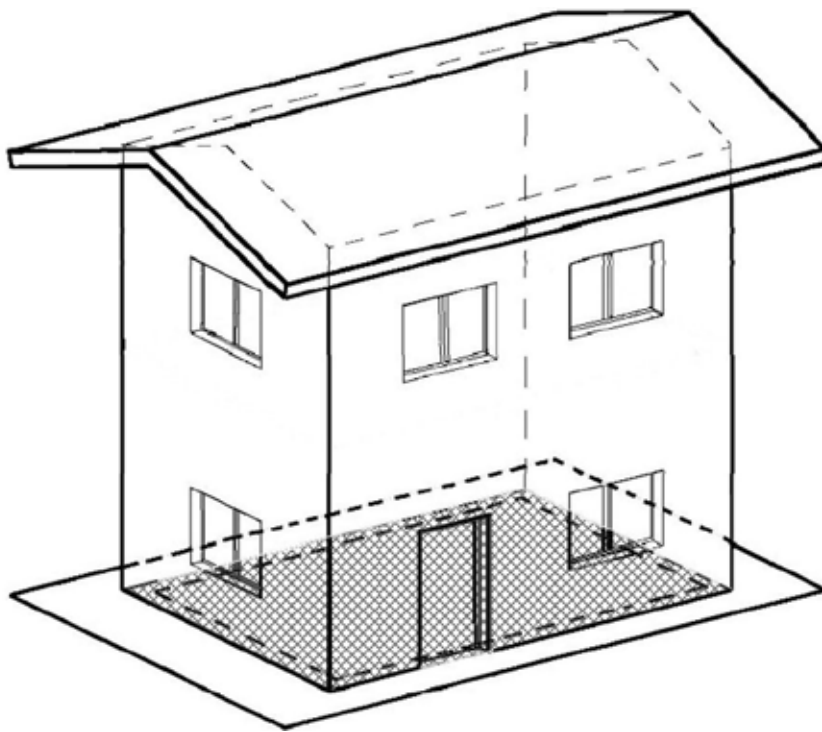
Déductions

 $\mathbf{14 \text{ m}^2}$

2.2. SURFACE DE PLANCHER et EMPRISE AU SOL

La notion d'emprise au sol est complémentaire de la surface de plancher
Elle permet de traiter le cas des constructions ou parties de constructions non constitutives de surface de plancher

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture



2.3. LES DIFFÉRENTES AUTORISATIONS D'URBANISME :

- 1. Le permis de construire**
- 2. Le permis d'aménager**
- 3. Le permis de démolir**
- 4. La déclaration préalable**
- 5. Le certificat d'urbanisme de simple information (CUa)**
- 6. Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)**

Toutes les autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers

2.4. LE RECOURS À L'ARCHITECTE

- le recours à un architecte est obligatoire pour les travaux soumis à permis de construire (loi 77-2 du 3/01/1977 sur l'architecture, reprise au Code de l'urbanisme)
- Les travaux soumis à permis de construire sont définis au R. 421-14 (hors situations particulières) en considération de leur surface de plancher et de leur emprise au sol.
- Des cas de dérogation sont prévus par l'article R. 431-2 du Code de l'urbanisme :

a/ Construction neuve

Le recours à un architecte est facultatif si le demandeur est :

- un particulier dont le projet d'habitation n'excède pas 170 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher
- un agriculteur ou une exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) à associé unique dont la construction ne dépasse pas 800 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher

- Pour une construction autre qu'agricole (ex. : maison individuelle), on considère la partie de construction constitutive de la surface de plancher pour apprécier l'atteinte du seuil de 170 m². On doit donc déduire les garages et les débords non clos (auvents, appentis ouverts, ...). Par contre, les murs de pourtour sont inclus
- Pour une construction agricole, on considère la surface de plancher et l'emprise au sol (sans déduction)
- Seuil spécifique pour les serres

b/ Extension

Pour tout projet d'extension d'une construction existante soumis à permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire si cette extension a pour effet de porter l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble après travaux au-delà de 170 m²

2.5. LE CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

2.5. LE CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant :	En droit commun		En secteur protégé	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
 ≤ 5 m²				
Une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m²	Dispense R 421-2 a	Déclaration Préalable R 421-9 c	Déclaration Préalable R 421-11 a	Permis de Construire R 421-1
5 m² <  ≤ 20m²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²	Déclaration Préalable R 421-9 a		Déclaration Préalable R 421-11 a	Permis de Construire R 421-1
 > 20 m²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m²	Permis de Construire R 421-1			

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES Ayant pour effet de créer :	En zone U des POS/PLU		En droit commun
	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface totale ou l'emprise totale au-delà de 170 m²	Travaux ayant pour effet de porter la surface totale ou l'emprise totale au-delà de 170 m²	
 ≤ 5 m²			
Une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m²	Dispense R 421-13		
5 m² <  ≤ 20m²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²	Déclaration Préalable R 421-17 f		
20 m² <  ≤ 40 m²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m²	Déclaration Préalable R 421-17 f	Permis de Construire R 421-14 a	
 > 40 m²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m²	Permis de construire R 421-14 a	Permis de construire R 421-14 a avec architecte	

3. DÉLAIS D'INSTRUCTION ET DE RECOURS

MODIFICATIONS DU DÉLAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN R.423-17 À R.423-33

DP : Déclaration préalable PD : Permis de démolir PC : Permis de construire PC mi : Permis de construire maison individuelle PA : Permis d'aménager	R.423-23a	R.423-23b	R.423-23a	R.423-23	R.423-23c	Observations
	DP	PD	PC mi	PC	PA	
Délai de droit commun R.423-23	1 mois	2 mois	2 mois	3 mois	3 mois	

Majoration de 1 mois R.423-24			Majorations non cumulables avec celle prévue par l'article R.423-24
Secteur sauvegardé (R.423-24)		+ 1 mois	
Autorisation ou prescriptions par autres législations (R.423-24)		+ 1 mois	
Demande de dérogations aux règles du PLU (R.423-24)		+ 1 mois	
Majoration de 2 mois R.423-24			
Consultation commission départementale ou régionale (R.423-25)		+ 2 mois	
Consultation du ministre chargé de l'agriculture en application de l'article L.643-4 du code rural(R.423-25)		+ 2 mois	
Demande de dérogation en application du quatrième alinéa de l'article L.111-3 du code rural (R. 423-25)		+ 2 mois	

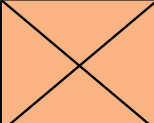
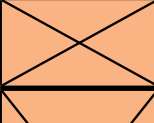
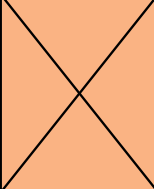
MODIFICATIONS DU DÉLAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN R.423-17 À R.423-33

DP : Déclaration préalable PD : Permis de démolir PC : Permis de construire PC mi : Permis de construire maison individuelle PA : Permis d'aménager	R.423-23a	R.423-23b	R.423-23a	R.423-23	R.423-23c	Observations
	DP	PD	PC mi	PC	PA	
Délai de droit commun R.423-23	1 mois	2 mois	2 mois	3 mois	3 mois	

Immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé au titre des MH (R.423-28a)			6 mois		
Périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des MH (R.423-28b)			6 mois		
Permis de construire portant sur des travaux relatif à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L.111-8 du CCH (R.423-28c)			6 mois		

MODIFICATIONS DU DÉLAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN R.423-17 À R.423-33

DP : Déclaration préalable PD : Permis de démolir PC : Permis de construire PC mi : Permis de construire maison individuelle PA : Permis d'aménager	R.423-23a	R.423-23b	R.423-23a	R.423-23	R.423-23c	Observations
	DP	PD	PC mi	PC	PA	
Délai de droit commun R.423-23	1 mois	2 mois	2 mois	3 mois	3 mois	

Permis précédé d'une autorisation de défrichement (R.423-29)		7 mois	défrichement soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
		9 mois	défrichement soumis à enquête publique
		3 mois	défrichement non soumis à enquête publique et ne nécessitant pas une reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
Autorisation ministre de la défense ou ministre chargé des sites (R.423-31)		1 an	
Dans le cas prévu au R.423-20 où le projet est soumis à enquête publique en application R123-1 du CE sauf cas du R.423-29 où l'enquête publique porte sur un défrichement (R.423-32)		2 mois à compter du dépôt du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête	

4. CONTRÔLE DE LÉGALITÉ et POLICE DE L'URBANISME

4.1. CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

DÉFINITION

Procédure confiée aux représentants de l'Etat vérifiant la légalité des actes pris par les collectivités locales et leurs établissements publics avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur

MÉTHODOLOGIE

Le contrôle de légalité s'exerce sur l'ensemble des communes disposant d'un document d'urbanisme

Sont donc exclues :

Les communes sans document d'urbanisme et délivrant les autorisations d'urbanisme au nom de l'Etat

OBLIGATION DE TRANSMISSION

Principe: pour devenir exécutoires, les actes des collectivités territoriales doivent être transmis au représentant de l'Etat

- Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol (PC, PA etc..)
- Les certificats d'urbanisme **CU b** délivrés par le Maire
- Les déclarations préalables
- Les dossiers qui ont fait l'objet d'une autorisation tacite

4.2. POLICE DE L'URBANISME

Mission différente et complémentaire du contrôle de légalité

- En cas de réalisation de travaux contraires aux règles d'urbanisme ou à l'autorisation accordée, les infractions doivent être constatées par le Maire ou les autorités de l'Etat compétentes en la matière
- Les procès-verbaux constatant les infractions commises doivent être transmis au Procureur de la République
- L'autorité administrative doit également prendre, le cas échéant, toute mesure conservatoire d'interruption des travaux

4.3. DÉLAIS DE RECOURS

Qui peut contester une autorisation d'urbanisme ?

■ Justifier d'un intérêt à agir :

Pour pouvoir contester le permis, il faut justifier d'un intérêt à agir en rapportant la preuve que la construction ou les travaux objets du permis affectent directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien :

- détenu
- occupé de manière régulière
- ou pour lequel ont été signés une promesse de vente, de bail ou un contrat de vente d'immeuble à construire

■ Forme du recours

Le recours doit prendre la forme :

- d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique
- ou d'un recours contentieux, si le recours gracieux ou hiérarchique s'est avéré inefficace

4.3. DÉLAIS DE RECOURS

- **Délais pour agir : 2 mois à partir de l'affichage du panneau sur le terrain**

La date d'affichage sur le terrain est le point de départ du délai de 2 mois accordé aux tiers pour contester l'autorisation s'ils estiment que celle-ci leur porte préjudice

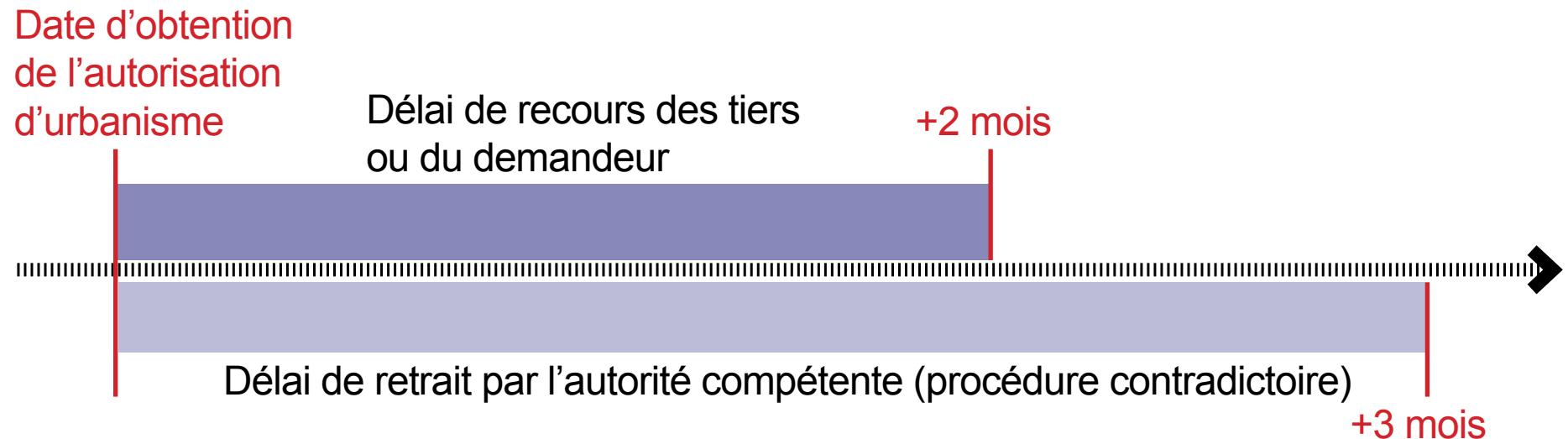
A ne pas confondre avec :

- **L'intérêt à agir** qui s'apprécie à la **date d'affichage en mairie** de la demande d'autorisation : dans les 8 jours qui suivent la délivrance expresse ou tacite de l'autorisation, la mairie procède à l'affichage d'un extrait de l'autorisation **durant au minimum 2 mois**

- La loi Alur modifie l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme
Elle permet désormais **le retrait des décisions de non-opposition à une déclaration préalable, à l'initiative de l'autorité compétente** pour délivrer les autorisations d'urbanisme si celle-ci est illégale. Le retrait de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut ainsi notamment être effectué, en cas de déclaration frauduleuse ou pour éviter l'introduction d'un recours en annulation par un tiers justifiant d'un intérêt à agir

4.3. DÉLAIS DE RECOURS

Délai de retrait d'un arrêté illégal implicite ou explicite : 3 mois



Merci de votre attention

Rappel :

diaporama téléchargeable sur le site du CAUE :
caue.dromenet.org

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015**

**> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**

Pour en savoir plus :

Site de la DDT :

www.drome.gouv.fr/direction-departemental-des-r1215.html

Site du STAP :

www.drome.gouv.fr/culture-r698.html